

Markt Schwanstetten



Begründung

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 3 in Schwand „Wochenendhausgebiet Lohweg“ - Vorentwurf -

30.08.2013



**GROSSER-SEEGER
& PARTNER**

Stadtplaner
Landschaftsarchitekt
Bauingenieur

Großweidenmühlstr. 28 a-b

90419 Nürnberg

Tel. 0911-310427-10

Fax 0911-310427-61

www.grosser-seeger.de

INHALT

I. Begründung	5
A Allgemeines	5
1. Planungsanlass und Verfahren	5
2. Lage des Plangebiets	5
B Beschreibung des Plangebiets und angrenzender Bereiche	6
1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen	6
2. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung	7
C Planerische Grundlagen	7
1. Ziele der Raumordnung	7
2. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	8
3. Derzeitige planungsrechtliche Situation und Festsetzungen	9
D Festsetzungen des Bebauungsplans	10
1. Plankonzept	10
2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	10
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	11
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB), Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	11
5. Örtliche Bauvorschriften	11
6. Einfriedungen	12
7. Grünordnung / Freiflächen	12
8. Ver- und Entsorgung	13
9. Werbeanlagen	13
10. Immissionsschutz	13
11. Altablagerungen und Altstandorte	14
12. Berücksichtigung Artenschutzrechtlicher Belange	14
E Bodenordnung	14
F Umweltbericht	15
1. Vorgehensweise	15
2. Kurzdarstellung der Planung	15
3. Beschreibung der angewandten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten sowie Kenntnislücken bei der Zusammenstellung der Informationen	15
4. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung	16
5. Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter im Untersuchungsgebiet	16
6. Auswirkungen des Vorhabens	21
7. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	23
8. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nicht-durchführung der Planung	24
9. Eingriffsbilanzierung	24

10. Verbleibende Auswirkungen	28
11. Alternative Planungsmöglichkeiten	28
12. Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten	28
13. Sonstige Schutzgebiete	29
14. Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange	29
15. Überwachung/Monitoring	30
16. Zusammenfassung.....	30
G Pflanzempfehlung	32

I. BEGRÜNDUNG

A ALLGEMEINES

1. Planungsanlass und Verfahren

Der Marktgemeinderat des Marktes Schwanstetten hat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 3 „Wochenendgebiet Lohweg“ im Ortsteil Schwand zu ändern und zu erweitern. Hierzu wurde am 29.08.2012 der Aufstellungsbeschluss gefasst.

Die Änderung des Bebauungsplans wurde notwendig, um die weitere, geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern. Ziel der Änderung ist die Umwandlung des Sondergebietes Wochenendhausgebiet in Reines Wohngebiet bzw. Allgemeines Wohngebiet, da die tatsächliche Nutzung nicht mehr dem bisherigen Bebauungsplan entspricht. Dies betrifft vor allen Dingen die Art der Nutzung, die Gebäudegrößen sowie die Gestaltung der Gebäude und der Freiflächen.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

2. Lage des Plangebiets

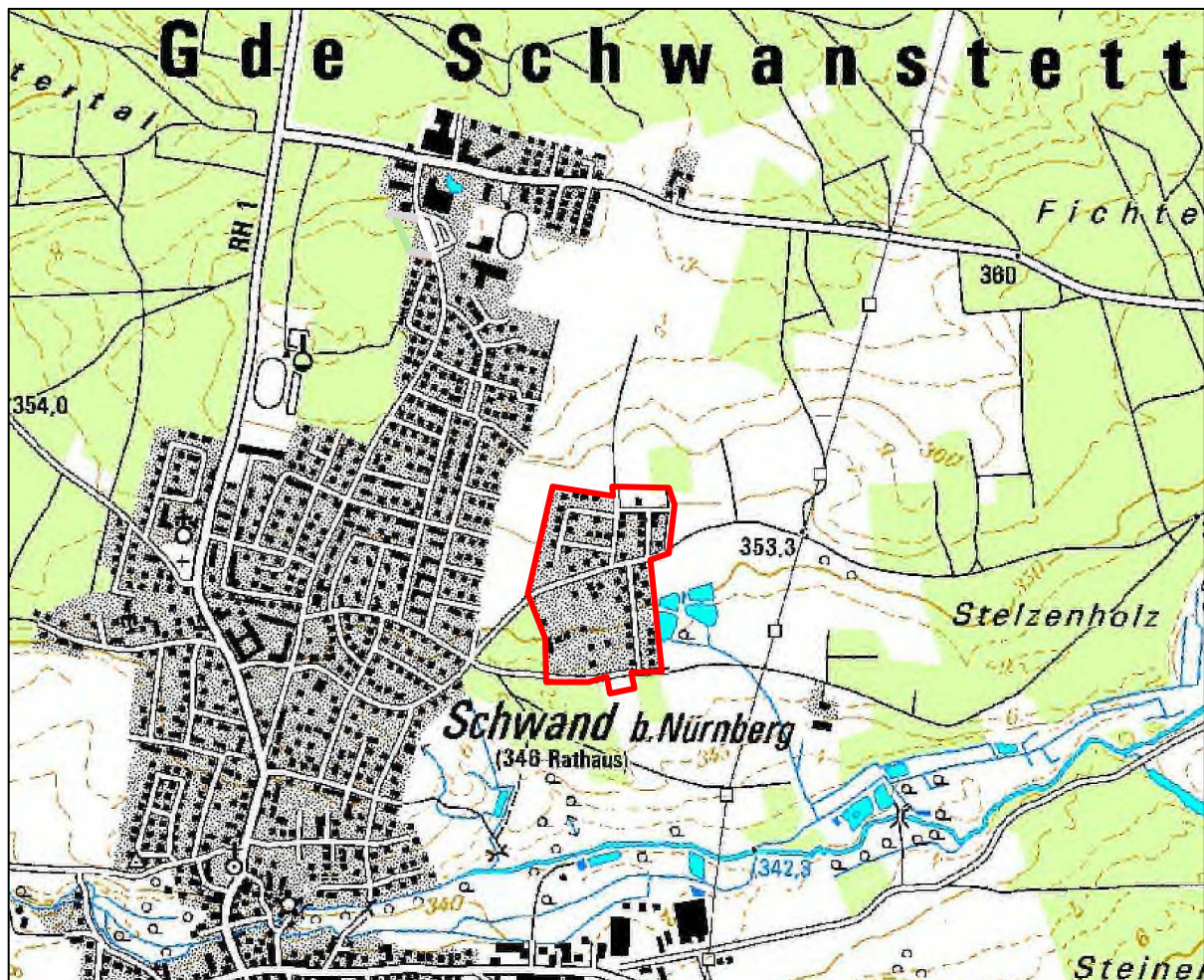


Abbildung 1: Übersichtslageplan mit Geltungsbereich der 1. Änderung (Grundlage: TK 6632 Schwabach)

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Flurstücke Nr.:

309, 309/1 bis 309/7, 310, 310/1, 311, 311/2 bis 311/10, 312, 312/1 bis 312/5, 312/7 bis 312/19, 313, 313/1 bis 313/7, 315, 315/2, 315/3, 315/5 bis 315/29, 331/2, 333/2 bis 333/6, 334, 334/1 bis 334/14 sowie Teilflächen der Flst. Nr. 242/2 und 269 jeweils Gemarkung Schwand bei Nürnberg.

Die Gesamtfläche beträgt ca. 8,0 ha.

B BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS UND ANGRENZENDER BEREICHE

1. Städtebauliche Situation und derzeitige Nutzungen

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans befinden sich derzeit ca. 80 private Grundstücke, die über den Oberen und Unteren Lohweg und von ihm abzweigende Straßen erschlossen werden. Baulich ist das Gebiet hauptsächlich von durchgrünten Grundstücken mit eingeschossigen Wochenendhäusern geprägt. Davon werden 29 nach Angaben des Einwohnermeldeamtes zum dauerhaften Wohnen genutzt. Auf etwa 15 Grundstücken ist noch keine Bebauung erfolgt. Tendenziell besteht (meist aufgrund von Besitzerwechseln) der Wunsch nach größeren Gebäuden, die auf einzelnen Grundstücken schon umgesetzt wurde. Der Großteil der unbebauten Grundstücke befindet sich im südlichen Bereich.



Abbildung 2: Orthophoto mit Eintragung des Geltungsbereichs (© Bayerische Vermessungsverwaltung, Befliegung vom 06.05.2011)

Die Bebauung ist durchgehend eingeschossig in Holz- bzw. Massivbauweise errichtet. Zahlreiche Gebäude sind auch unterkellert.

Auf einem Grundstück im Osten befindet sich ein Teich, der in einer Teichgruppe außerhalb des Geltungsbereichs seine Fortsetzung findet.

Am Finkenweg steht ein Umspannwerk (Trafostation) der N-Ergie (Flst. Nr. 315/12), zu dem eine unterirdische Zuleitung von der im Westen vorbeiführenden Trasse der 20 kV-Freileitung führt.

2. Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Haupteerschließung des Plangebiets erfolgt von Schwand aus über den Oberen und Unteren Lohweg. Intern ist das Gebiet im Norden über zwei Schleifen erschlossen, die durch die Straßen Schwalbenweg, Amselweg, Drosselweg und Finkenweg gebildet werden. Sie sind alle 6 m breit und als wassergebundene Decken ausgebildet. Einschließlich der Kurven sind sie für ein dreiachsiges Müllfahrzeug ausgelegt.

Der südliche Teil des Plangebietes weist einen im Vergleich zur Planung des bisherigen Bebauungsplanes nicht vollständigen Ausbau der Erschließungsstraßen gekennzeichnet. Die derzeit bebauten Grundstücke sind über den Starenweg und in Verlängerung über den Unteren Lohweg erschlossen. Alle ausgebauten Bereiche sind ebenfalls 6 m breit. Eine im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte Schleife, die eine Umfahrung zwischen Starenweg und Unterem Lohweg ermöglicht hätte, ist bisher nicht ausgebaut. Erst mit Vollendung dieser Schleife kann auf Wendemöglichkeiten an Stichstraßen verzichtet werden.

Auch im Nordwesten sieht der bisherige Bebauungsplan eine Durchbindung des Finkenweges bis zum Oberen Lohweg vor, die nicht realisiert wurde. Doch auch ohne diesen Ausbau können alle Grundstücke in ihrer derzeitigen Abgrenzung erschlossen werden.

Entlang des Oberen Lohweges sieht der bisherige Bebauungsplan öffentliche Stellplätze vor. Diese sind ebenfalls noch nicht realisiert worden und derzeit mit Laub- und Nadelbäumen bestanden.

Für das derzeitige Wochenendhausgebiet existieren ein Wasser- sowie ein Stromanschluss in den Erschließungswegen, so dass alle vorhandenen Häuser versorgt werden können. Für die Ableitung des Schmutzwassers besteht kein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz und somit auch nicht an eine Kläranlage. Die Reinigung/Klärung der Abwässer ist derzeit über individuelle Lösungen auf den jeweiligen Grundstücken geregelt.

C PLANERISCHE GRUNDLAGEN

1. Ziele der Raumordnung

Die Ziele der Raumordnung sind übergeordnet im Landesentwicklungsprogramm (LEP) festgelegt. Das aktuelle LEP ist am 01. September 2006 in Kraft getreten.

Für Schwanstetten sind keine gesonderten Aussagen im LEP zu finden.

Im LEP finden sich folgende Punkte, die die Planung betreffen:

Grundsatz B VI 1:

Der Erhaltung der gewachsenen Siedlungsstruktur und der nachhaltigen Weiterentwicklung unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft kommt besondere Bedeutung zu.

Ziel B VI 1.1

Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden.

Bei der Umwidmung des Wochenendhausgebietes in ein Reines bzw. Allgemeines Wohngebiet handelt es sich um die Weiterentwicklung bestehender Infrastruktur sowie baulicher Anlagen, die nicht mehr den bisherigen Beschränkungen entsprechen. Es ist damit eine Weiterentwicklung der vorhandenen Potentiale im Sinne einer flächendeckenden Nachverdichtung angestrebt.

Schwanstetten gehört zur Planungsregion „Industrieregion Mittelfranken“ (Region 7). Im Regionalplan ist Schwanstetten als Kleinzentrum im Landkreis Roth in der Kategorie der Zentralen Orte eingestuft.

Damit kommen Schwanstetten gemäß Regionalplan folgende Funktionen zu:

A II 3.1.5.1 Die vorhandene dezentrale Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur soll durch den Ausbau der zentralen Orte ..., Schwanstetten ... erhalten und gestärkt werden.

Ferner werden für Schwanstetten im Regionalplan folgende Ziele formuliert:

A III 2.1.1 In den Kleinzentren ... und Schwanstetten soll die Einzelhandelszentralität gesichert werden. (Z)

A III 2.1.2 In den Kleinzentren ... und Schwanstetten soll die Arbeitsplatzzentralität gesichert und weiterentwickelt werden. (Z)

A III 2.1.3 In den Kleinzentren ... und Schwanstetten soll die Versorgungszentralität durch Ausstattung mit zentralörtlichen Einrichtungen des Grundbedarfs gesichert werden. (Z)

In der Zielkarte Landschaft und Erholung sind die weiter östlich liegenden Waldgebiete als Landschaftsschutzgebiet und Bannwald ausgewiesen, nicht aber die unmittelbar angrenzenden.

In der Begründungskarte 1 „Ökologisch-funktionelle Raumgliederung“ ist die Umgebung des Plangebietes als intensive Landnutzung kategorisiert.

In der Begründungskarte Erholung sind große Teile des Gemeindegebietes als Gebiet mit besonderer Bedeutung für die (großräumige) Erholung dargestellt.

2. Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1992 ist der Änderungsbereich des Bebauungsplans als Sonderbaufläche „Wochenendhausgebiet“ dargestellt (vgl. Abbildung 3). Ausnahme ist das nördliche Teilstück von Flst. Nr. 312/7 im Südwesten, das als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, sowie der im Geltungsbereich liegende Teil von Flst. Nr. 269. Der vorhandene Teich ist als Wasserfläche dargestellt.

Im Nordwesten und Osten sowie in einem kleinen Bereich im Süden grenzt der Änderungsbereich an Fläche für die Landwirtschaft, im Nordosten, Südwesten und Süden an Fläche für Wald an.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 S. 1 BauGB geändert. Die von der Bebauungsplanung betroffene Fläche wird dabei als Wohnbaufläche sowie als öffentliche Grünfläche (Zweckbestimmung: Spielplatz) dargestellt.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan des Marktes Schwanstetten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wochenendgebiet Lohweg“ (Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist rot umrandet)

3. Derzeitige planungsrechtliche Situation und Festsetzungen

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 3 „Wochenendgebiet Lohweg“ wurde am 08.12.1973 rechtskräftig. Die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Bereich richtet sich somit nach § 30 BauGB.

Der Geltungsbereich setzt für einen Großteil Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wochenendhausgebiet“ nach § 10 BauNVO (in der Fassung der BauNVO vom 01.01.1969) fest. Im Osten ist ein kleiner Bereich als Wasserfläche festgesetzt.

Im Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ sind bisher ausschließlich Wochenendhäuser als Einzelhäuser mit Grundflächen zwischen 36 und 54 m² zulässig. Der ständige Aufenthalt zu Wohnzwecken ist nicht zulässig.

Nebenanlagen (Nebengebäude und Garagen) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Als gestalterische Festsetzungen gelten bisher eine Dachneigung von 10° für Pultdächer und 20° für Satteldächer, die Höhe der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses wurde auf max. 0,6 m über dem natürlichen Gelände und die Geschosshöhe des Erdgeschosses auf max. 2,75 m begrenzt. Kniestöcke sind nicht zulässig.

Es gilt eine Mindestgröße der Grundstücke von 450 m².

Bei den bisher nicht zum Geltungsbereich gehörenden Bereichen im Südwesten und Süden handelt es sich um baurechtlichen Außenbereich, der nach § 35 BauGB zu beurteilen ist.

D FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANS

1. Plankonzept

Ziel der Bebauungsplanänderung ist eine Ausweitung der bisherigen Nutzungen im Gebiet vom Wochenendhausgebiet zu einem klassischen Wohngebiet. Der vorhandene Charakter als locker bebautes Gebiet mit Einzelhäusern und einer hohen Durchgrünung soll dabei aber erhalten bleiben. Daher erfolgen nur maßvolle Erweiterungen beim Maß der baulichen Nutzungen, die aber den Ansprüchen auf ein dauerhaftes Wohnen im Gebiet genügen. Insgesamt soll die Bebauung künftig einen flexibleren Rahmen als bisher bekommen, um auch den Vollzug zu erleichtern.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Gebiet wird zukünftig überwiegend als Reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO festgesetzt, womit die vorrangige Nutzung zum Wohnen unterstrichen wird. Die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke werden nicht zugelassen, um die ruhigen Wohnverhältnisse im Gebiet zu erhalten.

Im Süden wird ein Teil des Gebietes als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt. Dieser Bereich ist bisher überwiegend noch nicht bebaut und würde sich auch für Vorhaben, die dem Katalog nach § 4 BauNVO entsprechen, eignen. Es erfolgen aber Einschränkungen dergestalt, dass Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig sind. Ferner werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, und Tankstellen als nicht zulässig festgesetzt. Die derzeit im Südwesten vorhandene Kleintierpraxis, die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgenommen wird, wäre ausnahmsweise zulässig als sonstiger nicht störender Gewerbebetrieb nach § 4 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 BauNVO. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass zum einen der Charakter eines ruhigen Wohngebiets weitergeführt wird und zum anderen kein übermäßiger Verkehr in das vorhandene Gebiet hineingezogen wird.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Für das gesamte Gebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) als Verhältnis von Grundfläche zu Baufläche von 0,25 als Höchstmaß festgesetzt. Dies wird momentan bei allen Grundstücken eingehalten. Die niedrige Grundflächenzahl trägt dazu bei, den Charakter des Gebietes als durchgrüntes Wohngebiet zu erhalten und lässt gleichzeitig die Möglichkeit einer maßvollen Verdichtung zu. Die Mindestgrundstücksgröße von 450 m² bleibt erhalten. Eine Begrenzung der tatsächlich möglichen Gebäudegröße ist weiterhin dadurch gegeben, dass Gebäude mit einer maximalen Geschoßfläche von 150 m² errichtet werden dürfen. Somit wird auch auf größeren Grundstücken eine maximale Obergrenze festgesetzt, die das Maß eines üblichen Einfamilienhauses nicht überschreitet.

Die Zahl der Vollgeschosse wird für das gesamte Plangebiet gemäß dem Bestand festgesetzt. Es ist maximal ein Vollgeschoss zulässig. Die Festsetzungen über die Höhe der baulichen Anlagen werden vereinfacht. Es gilt nunmehr eine Begrenzung der maximalen Traufhöhe auf 4,3 Meter gemessen am obersten Punkt der Dachhaut in senkrechter Verlängerung zur Außenwand. Maßgebend für die Traufhöhe (TH) ist jeweils der vertikale Abstand der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche (Fußweg bzw. Straßenbegrenzung) (Bezugspunkt) bis zur Unterkante der Traufe.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Gebäude sind somit mit dem bauordnungsrechtlich geforderten Grenzabstand zu errichten (vgl. § 22 Abs. 2 BauNVO). Bei der Festsetzung der Grenzabstände findet Art. 6 BayBO Anwendung.

Im Änderungsbereich sind nur Einzelhäuser zulässig. Damit soll der bisherige Charakter einer regelmäßig und stark durchgrünten Siedlung erhalten und fortgesetzt werden. Weiterreichende bauliche Verdichtungen werden somit vermieden.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB), Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Flächen für die verkehrliche Erschließung werden weitgehend aus dem alten Bebauungsplan übernommen. Der Stich zwischen Finkenweg und Oberem Lohweg entfällt jedoch, da auch ohne ihn die vorhandenen Grundstücke vollständig erschlossen werden können.

Die derzeit angedachten Wohnwege werden in ihrer Breite von 6,0 bzw. 8,0 m beibehalten. An der Haupteerschließungsstraße Oberer Lohweg werden öffentliche Stellplätze (ca. 30 Stück) vorgesehen, da ein Parken im Straßenraum aufgrund der beengten Verhältnisse nicht sinnvoll ist. Zusätzlich werden am Unteren Lohweg im Bereich des geplanten Spielplatzes weitere 10 öffentliche Stellplätze festgesetzt. Gemäß der Garagen- und Stellplatzsatzung (vom 17.12.2008) des Marktes Schwanstetten sind für Wohnungen bis 130 m² zwei Stellplätze vorzusehen. Bei einer Bebauung aller ca. 80 Grundstücke mit einem Einfamilienhaus entsprechender Größe wären damit ca. 160 private Stellplätze nachzuweisen. Bei einem Ansatz von etwa 20% dieser Anzahl als Bedarf für öffentliche Stellplätze, wären somit 32 öffentliche Stellplätze zu errichten. Mit den ca. 40 vorgesehenen Stellplätzen können für das Gebiet eine ausreichende Zahl öffentlicher Stellplätze angeboten werden.

Garagen und Carports sind allgemein in den Bauflächen zulässig außer in den Bereichen mit Pflanzgeboten (Ortsrand). Sonstige Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb der Baufenster nur bis zu einer Größe von insgesamt 10 m² zulässig.

Ebenere private Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) herzustellen soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes nicht entgegenstehen. Das Material für die Tragschicht ist so zu wählen, dass eine Versickerung der Oberflächenwässer möglich ist.

5. Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften wurden z.T. aus dem Ursprungsplan übernommen, um den Charakter des Gebietes zu wahren, aber auch etwas angepasst, um Bauformen zu ermöglichen, die eine sinnvolle Nutzung der Gebäude zum dauerhaften Wohnen gestatten. Als Dachformen sind für alle Gebäude Satteldächer und Pultdächer zulässig. Satteldächer dürfen eine maximale Dachneigung von 35 Grad, Pultdächer eine Dachneigung von maximal 25 Grad nicht überschreiten.

Kniestöcke sind zulässig bis zu einer max. Höhe von 90 cm gemessen an der Außenwand von Oberkante Rohdecke bis zur Oberkante Sparren. Somit werden im Dachgeschoß Aus-

bauten zur Wohnnutzung grundsätzlich möglich, ohne dass dabei ein zusätzliches Vollgeschoß entsteht.

Sonnenkollektoren und Solarzellen zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie Dachbegrünungen auf geneigten Dächern sind ebenfalls zulässig, da sie einen Beitrag zur Reduzierung fossiler Energien leisten bzw. zur Wasserrückhaltung im Gebiet beitragen. Bei Flachdächern (z.B. bei Garagen) ist auch eine Aufständering bis zu 30° und eine Höhe bis 1,0 m zulässig.

Dachüberstände sind traufseitig bis zu 50 cm, am Ortgang bis zu 30 cm zulässig. Mit dieser Begrenzung wird den aktuellen Gestaltungen Rechnung getragen sowie übermäßig große regional untypische Überstände in der Zukunft vermieden.

Die Fassaden einschließlich Verkleidungen und Zierelementen sollen möglichst in gedeckten Farben ausgeführt werden. Die Baukörper sollen darüber hinaus auch durch bauliche Maßnahmen, Farbgestaltung oder durch Begrünung strukturiert werden. Eintönige, ungegliederte Fassaden sind zu vermeiden. Für die Fassadengestaltung sind Naturholz, Putz, Sichtmauerwerk oder Sichtbeton (dieser nur in beschränktem Umfang) zulässig. Blockstammhäuser sind kein regional typischer Baustil und werden wegen ihrer klobig wirkenden Erscheinungsform ausgeschlossen.

6. Einfriedungen

Nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind Einfriedungen bis zu 2 m Höhe genehmigungsfrei. Um ein offenes Wohngebiet zu schaffen und einen anonymen Eindruck durch blickdichte, übermannshohe Einfriedungen zu vermeiden, werden lediglich Grundstückseinfriedungen aus nicht blickdichten Materialien zugelassen.

Zäune sind ohne Sockel auszuführen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten. Hecken aus Laubgehölzen sind zur Einfriedung ebenfalls zulässig, da sie den Charakter einer durchgrünten Wohnsiedlung unterstreichen und eine Aufwertung im Sinne des Naturschutzes darstellen.

Nicht zulässig sind dagegen Mauern und Stützmauern. Niveauunterschiede sind im Gebiet nur in geringer Höhe vorhanden und können anderweitig aufgefangen werden.

7. Grünordnung / Freiflächen

Durch die Umnutzung des Wochenendhausgebietes in ein Wohngebiet bei gleichzeitig dichter Bebauung erhöht sich auch der Bedarf an öffentlichen Spielplätzen. Im Ortsteil Schwand befinden sich zwar schon Kleinkindspielplätze (u.a. am Ginsterweg in gut 200 m Entfernung), es soll jedoch auch die Möglichkeit für eine weitere, quartiersnahe Spielmöglichkeit gerade für Kleinkinder geschaffen werden. Daher wird hierzu südlich des Wohngebietes eine entsprechende Grünfläche vorgesehen.

Das Gebiet ist teilweise von Waldflächen umgeben, teilweise grenzt es an die offene Landschaft. An den im Planblatt festgesetzten Standorten ist daher auf den privaten Grundstücksflächen eine 3 m breite durchgehende Ortsrandeingrünung aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume bei der Wasserfläche sind bei Abgang durch heimische und standortgerechte Bäume mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu ersetzen. Die Ersatzpflanzung ist am gleichen Ort vorzunehmen.

Die zu verwendenden Arten sind den beigefügten Pflanzempfehlungen zu entnehmen. Die nachfolgende Zusammenstellung der Pflanzliste bietet auch eine breitgefächerte Auswahl an heimischen Rankern zur Gliederung von Fassaden und Einfriedungen. Pflanzungen auf privaten Grundstücksflächen, die auf den Festsetzungen basieren, sollten zeitnah nach Fertigstellung der Baumaßnahme auf dem jeweiligen Grundstück durchgeführt werden. Weitergehende Festsetzungen zur Durchgrünung erfolgten nicht.

Neu angelegte Wegeflächen und Stellplätze sollen wasserdurchlässig ausgebildet oder mit versickerungsfähigem Material (Rasenpflaster u.ä.) befestigt werden, um in der Fläche zu versickern. Auch nicht befestigte Freiflächen innerhalb der privaten Grundstücksflächen sind so zu gestalten, dass unbelastetes Oberflächenwasser versickern kann. Nicht bebaute Flächen sollen als Rasen- oder Wiesenfläche begrünt bzw. gärtnerisch gestaltet werden. Dies stellt auch einen Beitrag zur Verbesserung des Kleinklimas dar.

Da kein Anschluss an das Kanalnetz besteht, ist eine Einleitung von Niederschlagswässern nicht möglich. Diese müssen auf dem Grundstück versickert werden. Zur Verringerung des Abflusses von unbelastetem Regenwasser der Dach- und befestigten Freiflächen sollen nach Möglichkeit Zisternen angelegt werden, um es dort zu sammeln. Dieses Wasser kann als Brauchwasser oder zur Bewässerung der Freiflächen genutzt werden.

8. Ver- und Entsorgung

Für das Plangebiet bestehen Versorgungleitungen für Wasser, Strom und Telekommunikation. Die Schmutzwasserentsorgung ist derzeit individuell auf jedem Grundstück geregelt. Ein Anschluss an die zentrale Kläranlage besteht nicht und ist auch nicht vorgesehen. Die Bauflächen sind im Planblatt entsprechend gekennzeichnet. Auch im zukünftigen Reinen bzw. Allgemeinen Wohngebiet wird auf individuelle Lösungen mit Kleinkläranlagen verwiesen, die auch eine biologische Reinigungsstufe enthalten müssen.

Der Ausbaustandard für die Einrichtungen zur Abwasserbehandlung einschließlich der Rohranschlüsse hat der DIN 4261 „Kleinkläranlagen“ zu entsprechen. Die zu verwendenden Anlagen müssen vom Deutschen Institut für Bautechnik (DIBt) als Kleinkläranlagen bauaufsichtlich zugelassen sein. Der Abfluss des gereinigten Wassers ist auf dem jeweiligen Grundstück vorzusehen. Die ausreichende Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wird durch ein Bodengutachten bestätigt. Das Gutachten des IB Braband vom 18.08.2013 bewertet die Böden als durchlässig. Eine Ableitung des gereinigten Wassers in eine Vorflut ist aufgrund der zu großen Entfernung zu einem Gewässer mit ausreichender hydraulischer Leistung und aus eigentumsrechtlichen Gründen nicht möglich.

Die wasserrechtlichen Bestimmungen gemäß § 57 Abs. 3 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sehen vor, dass Anlagen, die die Anforderungen noch nicht erfüllen, innerhalb angemessener Fristen angepasst werden müssen. Über die im Einzelfall festzulegenden Fristen entscheidet die zuständige Kreisverwaltungsbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen unter Beteiligung des Wasserwirtschaftsamtes, der Kommune und des Betreibers.

9. Werbeanlagen

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird eingeschränkt. Es ist nur Werbung an der Stätte der Leistung zulässig, d.h. „Eigenwerbung“ aber keine darüber hinaus gehende gewerbliche Werbung.

Werbeanlagen werden des Weiteren in der Größe auf eine Fläche von maximal 1,5 m² Sichtfläche und eine Höhe von maximal 3 m über Geländeoberfläche beschränkt. Auch störend wirkende Blink- oder Leuchtreklame wird ausgeschlossen.

10. Immissionsschutz

Bei den Anliegerstraßen handelt es sich ausnahmslos um Wohnwege, die bisher von wenigen Pkw befahren werden. Auch aufgrund des zukünftigen Planungsrechts ist keine wesentliche Erhöhung der Verkehrsfrequenz zu erwarten.

Weitere Immissionen für das Gebiet sind nicht im relevanten Umfang zu erwarten. Um das Wohngebiet befinden sich allerdings landwirtschaftlich genutzte Flächen. Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben (z.B. Pflanzenschutz, Weidegang, Gülleaufbringung) sind hinzunehmen.

11. Altablagerungen und Altstandorte

Im Geltungsbereich der Änderung und im näheren Umfeld sind keine Altablagerungen und Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Grundwasserverunreinigungen bekannt.

12. Berücksichtigung Artenschutzrechtlicher Belange

Unabhängig von der Anwendung der Eingriffsregelung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG in Zusammenhang mit den europarechtlichen Vorschriften (FFH-Richtlinie, Vogelschutz-Richtlinie) bei der Änderung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Es wurde vorab geprüft, ob durch die Bebauungsplanänderung eventuell Auswirkungen auf geschützte Arten zu erwarten sind, was entsprechende Verbotstatbestände nach sich ziehen könnte.

Auf weitere Ausführungen hierzu wird auf den Umweltbericht verwiesen. Eine Beeinträchtigung geschützter Arten ist nicht zu erwarten.

E BODENORDNUNG

Zur Sicherstellung einer vollständigen und ausreichenden Erschließung der privaten Grundstücksflächen sowie des Park- und Spielplatzes im Süden des Plangebietes sind die nachfolgend genannten Maßnahmen der Bodenordnung durchzuführen.

Die westliche Stichstraße zwischen Starenweg und Unterem Lohweg ist als öffentliche Verkehrsfläche zu vervollständigen. Derzeit nimmt die im Bebauungsplan ausgewiesene Trasse teilweise Privatgrundstücke in Anspruch.

Die Flurstücksgrenzen des Flst. Nr. 311/2 entsprechen nicht dem tatsächlichen Verlauf des Unteren Lohweges. Die Grenzen sind in der Natur teilweise nicht ausreichend abgemarkt. Hier sollte der Verlauf des öffentlichen Weges im Rahmen einer Grenzfeststellung und ggf. –bereinigung geklärt werden. Eventuell ist in diesem Zusammenhang auch die südliche Grenze des Geltungsbereiches anzupassen.

F UMWELTBERICHT

1. Vorgehensweise

In § 2 Abs. 4 BauGB ist festgelegt, wie die Belange des Umweltschutzes in der Bauleitplanung berücksichtigt werden sollen. Um die sachgerechte Behandlung der Umweltbelange zu erleichtern, wird grundsätzlich für alle Bauleitplanverfahren eine Umweltprüfung durchgeführt. Im Rahmen dieser Umweltprüfung werden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft, die biologische Vielfalt, Kulturgüter und sonstige Sachgüter in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Dabei sind sowohl negative als auch positive Auswirkungen zu ermitteln und zu prüfen.

Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine Änderung eines vorhandenen Plans handelt, bezieht sich die Prüfung der Umweltauswirkungen daher auf den Vergleich des bisher rechtskräftigen Bebauungsplans mit der aktuellen Planung.

2. Kurzdarstellung der Planung

Die Gemeinde Markt Schwanstetten beabsichtigt die Umwandlung des Sondergebietes Wochenendhausgebiet in ein Reines bzw. Allgemeines Wohngebiet (WRWA), da die tatsächliche Nutzung nicht mehr den Festsetzungen des Bebauungsplans entspricht. Die Änderung des Bebauungsplans umfasst den bisherigen Geltungsbereich, bezieht aber auch den nördlichen Teil des Flurstückes 312/7 mit ein. Hinzu kommt ebenfalls eine Teilfläche des Flurstückes 269 auf dem ein Parkplatz und ein Kinderspielplatz entstehen sollen.

Die Fläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 8 ha.

3. Beschreibung der angewandten Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten sowie Kenntnislücken bei der Zusammenstellung der Informationen

Die Umweltprüfung bezieht sich räumlich auf den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sowie auf das unmittelbare Umfeld, soweit dies gutachterlich für erforderlich gehalten wurde. Inhaltlich erfolgte eine Betrachtung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB aufgelisteten Belange, namentlich die Schutzgüter Mensch, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft, biologische Vielfalt sowie Kultur- und sonstige Sachgüter.

Zur Bewertung des Ausgangszustandes wurde auf die Bewertungsschemata des Leitfadens zur Eingriffsregelung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2. erweiterte Auflage 2003) zurückgegriffen und die Bedeutung des Planungsgebietes für die Schutzgüter entsprechend eingestuft (gering/mittel/hoch). Entsprechend der zu erwartenden Eingriffe bzw. Veränderungen wurden die verbleibenden Auswirkungen eingestuft. Abweichungen von dieser Methodik wurden verbal-argumentativ erläutert.

Als Bestand wurde dabei nicht die gegenwärtige Situation des Untersuchungsgebiets, sondern die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Nutzung angenommen. Daher ist es grundsätzlich problematisch, einen nur theoretisch existierenden Ausgangszustand exakt zu beschreiben und zu bewerten. Es besteht immer ein Spielraum bei der Ausgestaltung von Planfestsetzungen. Am Bestand orientierte Messungen oder Kartierungen sind nicht möglich. Die festgesetzten Nutzungen wurden aber weitgehend schon realisiert.

Für die meisten abiotischen Schutzgüter lagen ausreichende Grundlageninformationen vor, die eine Bewertung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung ermöglichten.

Im Rahmen der Bebauungsplanung wurden die Biotop- und Nutzungstypen im Geltungsbereich am 17.04.2013 erfasst und ein Vorkommen geschützter Lebensräume nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG überprüft. Ferner wurden entsprechende Erfassungen

(Biotop-, Artenschutzkartierung) für den Bereich des Geltungsbereichs und seines Umfelds ausgewertet.

Messungen zum Schutzgut Klima/Luft im Gebiet liegen nicht vor. Relevante Emissionsquellen für die geplanten Nutzungen sind aber nicht bekannt oder zu erwarten.

Grundwasseruntersuchungen sind für das Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Ein Bodengutachten zur Feststellung der Versickerungsfähigkeit im Gebiet liegt vor (Bericht vom 18.08.2013).

4. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen des Bau- und Naturschutzrechts, der Immissionsschutz-Gesetzgebung oder dem Wasserrecht waren bei der vorliegenden Planung insbesondere die Vorgaben aus dem Landschaftsplan des Marktes Schwanstetten zu berücksichtigen.

Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan stellt im Geltungsbereich keine besonderen naturschutzfachlichen Ziele dar. Im Nordosten und Süden sowie im Südwesten grenzen kleine Waldflächen an das Gebiet an.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Roth befindet sich derzeit in Überarbeitung und wurde daher nicht herangezogen, zumal dort für den Siedlungsbereich nur allgemeine Zielsetzungen getroffen sind.

5. Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter im Untersuchungsgebiet

Maßgebend für die Beurteilung der Umwelt ist innerhalb des Geltungsbereichs des bisherigen Bebauungsplans nicht der derzeit dort anzutreffende Bestand, sondern die aktuell planungsrechtlich zulässige Nutzung.

Der größte Teil des Geltungsbereichs ist bereits entsprechenden Nutzungen zugeführt – mit Wochenendhäusern und Verkehrsflächen.

Schutzgut Boden

Der geologische Untergrund im Planungsgebiet besteht aus Blasensandstein mit Lettenlagen (kmBL) (Quelle: Geologische Karte von Bayern: 6632 Schwabach), der im Gemeindegebiet weit verbreitet ist. Dieser ist meist mittel- bis grobkörnig entwickelt. Daneben kann er auch feinsandige Lagen und rote Zwischenletten in wechselnder Mächtigkeit enthalten.

Im nördlichen Planungsgebiet ist der Blasensandstein durch Lokalkommen von Flussschotter überdeckt, im Süden von einer dünnen Flugsanddecke.

Im Bereich der öffentlichen Wege sowie den Auffahrten und Parkplätze (incl. Carports) auf den Privatgrundstücken liegen Veränderungen vor. Während die Hauptwege nur geschottert sind, sind die Parkflächen und Auffahrten zum Teil versiegelt. Auch die Grünflächen auf den einzelnen Grundstücken sind durch die Gartennutzung teilweise bereits verändert. Nur in den Bereichen mit einem hohen Gehölzanteil ist noch von weitgehend unveränderten Bodenverhältnissen auszugehen.

Detaillierte Bodenuntersuchungen für das Planungsgebiet (insbesondere auch zu den Versickerungseigenschaften) wurden an drei repräsentativen Standorten durchgeführt. Die Böden werden als durchlässig bewertet und bestätigen damit die Versickerungsfähigkeit des anfallenden Oberflächenwassers sowie des gereinigten Schmutzwassers auf den jeweiligen Grundstücken.

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut wird als gering bis mittel eingestuft.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Planungsgebietes ist auf dem Flurstück 310 ein Teich vorhanden, der auch als Wasserfläche festgesetzt ist. Dieser ist über einen Durchlass mit der östlich gelegenen Teichgruppe (außerhalb des Geltungsbereiches) verbunden und wird wie diese zur Fischzucht genutzt.

Das nächstgelegene Fließgewässer ist der Hembach in einer Entfernung von etwa 300 m in Richtung Süden.

Wasserschutzgebiete gibt es im Planungsgebiet keine.

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut ist gering.

Schutzgut Klima/Luft

Das Gemeindegebiet Schwanstetten liegt im Übergangsbereich vom atlantischen zum kontinentalen Klima. Es ist gekennzeichnet durch mildes bis warmes Klima und entspricht den vorherrschenden Verhältnissen im Mittelfränkischen Becken. So liegt die mittlere Tagesmitteltemperatur im Untersuchungsgebiet bei 7,0 – 9,0°C. Frosttage (Tage mit Temperaturen unter 0 °C) gibt es an durchschnittlich 100 – 110 Tagen im Jahr. Die mittlere jährliche Niederschlagsmenge im Zeitraum 1961 bis 1990 beträgt zwischen 650 und 750 mm/Jahr, die höchsten Niederschlagsmengen fallen in den Sommermonaten Juni bis August. Die Vegetationsperiode (entspricht einem Tagesmittel der Lufttemperatur von mindestens + 5 °C) hat um Schwand eine Dauer von etwa 220 – 230 Tagen.¹

Innerhalb von Siedlungsgebieten sind im Allgemeinen etwas höhere Temperaturen als in der freien Landschaft zu erwarten. Ursächlich dafür sind die geringere Durchlüftung, die Aufheizung von befestigten Flächen und die Wärmeverluste bei der Prozess- und Heizenergienutzung. Das Planungsgebiet kann jedoch aufgrund der bisherigen Nutzung als Wochenendhausgebiet sowie der insgesamt lockeren und durchgrünzten Struktur im Geltungsbereich und der Umgebung nicht als thermisch belastet angesehen werden.

Im Planungsgebiet besteht keine Luftleit- oder -sammelbahn.

Messungen zur Luftqualität liegen nicht vor. Emittenten bestehen im näheren Umfeld hauptsächlich in Form von Hausbrand. Erhebliche Belastungen sind nicht zu erwarten.

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut wird als gering bis mittel eingestuft.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Die potenziell natürliche Vegetation, die sich bei einem Ende der menschlichen Eingriffe aufgrund der Standortbedingungen im Vorhabengebiet einstellen würde, sind im Norden ein Flattergras-Hainsimsen-Buchenwald und im Süden ein Pfeifengras-(Buchen-)Stieleichenwald im Komplex mit Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Torfmoos- oder Walzenseggen-Schwarzerlen-Bruchwald.

Eine Bestandsaufnahme des Gebietes und eine Überprüfung auf mögliche Vorkommen geschützter Lebensräume nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG fand am 17.04.2013 statt. Ferner wurde die Biotopkartierung Bayern und die Artenschutzkartierung ausgewertet.

Die Flächen innerhalb des Änderungs- bzw. Erweiterungsbereichs des Bebauungsplanes teilen sich im Wesentlichen in einen zentralen noch unbebauten und ungenutzten Bereich

¹ BayFORKLIM 1996

südlich des Oberen Lohweges und ansonsten eingefriedete, gärtnerisch genutzte Grundstücke mit eingeschossigen Wochenendhäusern. Für den noch nicht bebauten Bereich besteht aber ebenfalls das im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsrecht als Wochenendhausgebiet. Hier stand bis vor einigen Jahren noch ein Bestand aus Nadelgehölzen. Auf dem Grundstück 312/7 befindet sich eine Kleintierpraxis mit Wohnhaus.

Das Grundstück an der Nordostecke liegt seit längerem (> 5 Jahre) Brach. Hier hat sich z.T. schon dichte Gehölzsukzession ausgebreitet. Diese Brachflächen wurden früher vermutlich landwirtschaftlich genutzt. Der Artenreichtum ist derzeit – wie auch bei den anderen Brachflächen – vergleichsweise gering.



Abbildung 4: Zentrale, noch unbebaute Brachfläche südlich des Oberen Lohweges mit angrenzenden typischen Wochenendhäusern einschließlich eingefriedeten Gartenbereichen, Blickrichtung Nordosten (Aufnahme am 17.04.2013)

Auf der zentralen, noch unbebauten Brachfläche konnten unter anderem festgestellt werden:

<i>Cytisus scoparius</i>	Besen-Ginster (viel)
<i>Juncus effusus</i>	Flatterbinse
<i>Lamium purpureum</i>	Purpurrote Taubnessel
<i>Poa annua</i>	Einjährige Rispengras
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere
<i>Rumex acetosella</i>	Kleiner Sauerampfer
<i>Tanacetum vulgare</i>	Rainfarn
<i>Taraxacum officinale</i>	Gewöhnlicher Löwenzahn
<i>Veronica arvensis</i>	Feld-Ehrenpreis

Die Artenarmut der Brachfläche ist durch nicht allzu lange zurückliegende Bestockung mit Nadelgehölzen und die ständige Störung zu erklären. In Randbereichen sind auch Garten-

flüchtlinge zu finden. In Ost-West-Richtung wird die Fläche als Weg für Fahrzeuge genutzt. Hier sind verdichtete, vegetationslose Fahrspuren entstanden. Nördlich davon wird die Brache ebenfalls häufig befahren, da hier kürzlich erst neu Wochenendhäuser errichtet wurden. Die Brache scheint von diesen Grundstücksbesitzern z.T. als Zufahrt und Lagerfläche genutzt zu werden. Der sandige Boden ist daher teilweise noch freiliegend und Verdichtungszeiger wie Flatterbinse (*Juncus effusus*) haben sich eingestellt. Am weniger genutzten Südrand entwickelt sich bereits Gehölzaufwuchs, u.a. mit viel Besen-Ginster (*Cytisus scoparius*).

Einige Grundstücke sind mit dichten Baumhecken eingegrünt, die überwiegend aus Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*), Fichte (*Picea abies*) und Hänge-Birke (*Betula pendula*) bestehen. Mitunter ist der Baumbestand so dicht, dass der Eindruck einer lichten Waldfläche entsteht. Der überwiegende Teil der Grundstücke ist aber vornehmlich mit Ziersträuchern und Obstbäumen bestanden. Vielfach wurden auch umlaufende Thuja-Hecken gepflanzt.

Auf dem Flurstück 310 nimmt der Teich nahezu die Hälfte des Grundstückes ein. Der Teich besitzt einen Durchlass zu den östlichen Teichen in denen Fischzucht betrieben wird. Der Schilfgürtel um den Teich wird kurz gehalten, sonst findet sich hier keine typische Ufer- und Wasservegetation. An Gehölzen befinden sich am Ostrand des Grundstückes fünf Kopfweiden und am Westrand eine Alteiche (*Quercus robur*) mit >50 cm BHD. Weitere Eichen mit ähnlichen Ausmaßen finden sich auch andernorts im Gebiet.

Mit der Änderung des Bebauungsplans wird der Geltungsbereich auch um einen Teil des Flurstückes 312/6 erweitert. Die Fläche wird derzeit als Grünland extensiv genutzt.

Im gesamten Planungsgebiet gibt es keine geschützten Lebensräume nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG, kartierten Biotop oder Schutzgebiete und/oder -objekte nach Naturschutzrecht (z.B. Naturdenkmale). Es sind auch keine Nachweise in der Artenschutzkartierung (ASK) (Stand: 27.08.2010) dokumentiert.

Weiter nordöstlich sind drei linienhafte Biotop (Biotop-Nrn. 6632-0051 „Feldhecken um Schwand“) in der Biotopkartierung im minimalen Abstand von ca. 35 m zum Geltungsbereich verzeichnet. Es handelt sich hierbei um kompakte Schlehenhecken.

Detaillierte Arterfassungen von Tiergruppen fanden zwar nicht statt, aufgrund der Lebensraumausstattung sind aber auch keine seltenen Arten zu erwarten. Die Brachflächen die sich inzwischen eingestellt haben, stellen v.a. ein Refugium für verschiedene Wirbellose dar.

Bodenbrütende Vogelarten konnten auf den Brachen und dem Grünland nicht beobachtet werden. Einige Bereiche dürften aber von manchen Singvogelarten als Nahrungshabitat genutzt werden. Reptilien konnten im gesamten Geltungsbereich der Änderung nicht festgestellt werden.

Offenere Bodenstellen sind auf der zentralen Brachfläche einige vorhanden. Aufgrund der häufigen Störung und der Nutzung der umliegenden Bereiche ist jedoch nicht davon ausgegangen, dass die Brache z.B. von Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) genutzt wird. Hier hätte innerhalb vergleichsweise kurzer Zeit eine Neubesiedelung stattfinden müssen, da das Areal zuvor mit Nadelgehölzen dicht bestockt war.

Die Gehölzbestände im Gebiet stellen Bruthabitate für verschiedene Vogelarten dar. Bei der Begehung wurden mind. sieben Singvogelarten gesichtet bei denen es sich ausschließlich um Ubiquisten handelt. Im Teich im Osten wurde ein Stockentenpaar beobachtet und auf den östlich angrenzenden Teichen zwei Teichhühner.

Alte Bäume mit starken Stammdurchmessern beschränken sich auf die bereits erwähnten Alteichen und die gehölzreichen Gartengrundstücke im Süden und Westen, wobei es sich hier überwiegend um Nadelbäume handelt.

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird als mittel eingestuft.

Schutzgut Mensch

Zu beachtende Aspekte zur Beurteilung des Schutzgutes Mensch bilden die Erholungseignung des Raumes, der Lärmschutz, die Luftreinhaltung und der Schutz vor elektrischen Feldern.

Die Wochenendhaussiedlung hat für die Eigentümer eine wichtige Bedeutung als Erholungsraum in ihrer Freizeit. Da einige Grundstücksbesitzer sogar dauerhaft in der Siedlung wohnen befindet sich hier ihr Lebensmittelpunkt. Das Planungsgebiet hat dementsprechend auch eine entscheidende Bedeutung für die Freizeitgestaltung und Erholung.

Die angesprochenen Aspekte der Erholungsleistung können jedoch nur von den Grundstücksbesitzern in Anspruch genommen werden. Für die Allgemeinheit ist das Planungsgebiet nicht für Erholungszwecke nutzbar.

Westlich verläuft eine oberirdische Leitung entlang des Planungsgebiets. Über auftretende elektrische Felder liegen keine Erkenntnisse vor, dürften aber nicht im relevanten Umfang auftreten.

Im Flächennutzungsplan ist der Obere Lohweg als bedeutende Wegverbindung dargestellt. Tatsächlich hat diese Bedeutung aber v.a. der Untere Lohweg als ausgewiesener Wanderweg.

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut Mensch wird als mittel eingestuft.

Schutzgut Landschaft

Das Untersuchungsgebiet liegt etwas abgelegen, östlich des Ortsteils Schwand b. Nürnberg. Angrenzend befinden sich hauptsächlich Acker- und Grünlandflächen, im Nordosten und Südwesten kleinere Kiefernwaldbestände. Im Osten schließen sich Fischteiche an. Das Planungsgebiet liegt entsprechend in unbebauter Landschaft und auch abseits stärker befahrener Hauptverkehrsstraßen.

Insgesamt ist das Untersuchungsgebiet nach allen Seiten gut eingegrünt (z.T. aber mit exotischen Thuja-Hecken) und wirkt dadurch in sich geschlossen.

Die Bedeutung des Untersuchungsgebietes für das Schutzgut Landschaft ist mittel.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Planungsgebiet selbst sind keine geschützten Kultur- und Bodendenkmäler bekannt. Im Westen grenzt ein Bodendenkmal unmittelbar an den Geltungsbereich. Auf der heute als Acker genutzten Fläche gibt es Anzeichen auf eine Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung im Luftbild (Denkmalnummer D-5-6632-0066, noch nicht nachqualifiziert). Grundsätzlich sind daher auch im Planungsgebiet Bodenfunde denkbar.

An Sachgütern bestehen die vorhandenen Gebäude wie Wochenendhäuser, Garagen, Carports, etc.

Kulturgüter sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Sachgüter sind vorhanden, werden aber in die Planung integriert.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen der Schutzgüter spielen im Planungsgebiet eine untergeordnete Rolle.

6. Auswirkungen des Vorhabens

Im Folgenden werden die negativen wie positiven Auswirkungen beschrieben, die bei Umsetzung des Bebauungsplanes – gegenüber der bisherigen Planung – zu erwarten sind.

Schutzgut Boden

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden die Festsetzungen zur Art der Nutzung, den Gebäudegrößen sowie die Gestaltung der Gebäude und der Freiflächen geändert. Bisher besteht Baurecht für Wochenendhäuser bis zu einer GRZ, die ungefähr 0,15 entspricht. Die zulässige zu versiegelnde Fläche für die veränderte Nutzung als Wohnhäuser erhöht sich im Planungsgebiet durch die Änderung des Bebauungsplans von einer GRZ von 0,15 auf 0,25. Damit erhöht sich die mögliche Versiegelung durch die Erhöhung der Gebäudegrößen und die Zulässigkeit von Nebenanlagen innerhalb der neu festgelegten Baufenster.

Zu neuen Flächenversiegelungen kommt es auch im Bereich des Grünlandes im äußersten Süden (312/7 teilw.), auf der Fläche die neu in den Geltungsbereich einbezogen wird, durch den Bau von Parkplätzen und der Anlage eines Spielplatzes.

Im Vergleich mit der bisherigen Planung fällt daher vor allem die stärkere Versiegelung ins Gewicht. Versiegelte Flächen verlieren ihre natürlichen Bodenfunktionen als:

- Lebensraum für Tiere und Pflanzen,
- Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen
- Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen aufgrund ihrer Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers.²

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden aufgrund des schon bestehenden Baurechts und der vorhandenen Überprägungen insgesamt als nicht erheblich bewertet.

Schutzgut Wasser

Die aktuelle Planung führt in Teilbereichen zu einer stärkeren Versiegelung von Oberflächen. Die Stellplätze werden aber versickerungsfähig (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) angelegt.

Gegenüber der bisherigen Planung kommt es fast zu einer Verdoppelung der theoretisch überbauten bzw. versiegelten Fläche. Hierdurch entsteht aber keine relevante Verringerung der Grundwasserneubildung, da eine Ableitung der Niederschlagswässer über das Kanalnetz nicht möglich ist und somit weiterhin eine Versickerung stattfindet.

Obwohl das Wohngebiet auch zukünftig nicht an eine zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen sein wird, wird es nicht zu einer Belastung des Grundwassers kommen, da die Schmutzwasserentsorgung individuell auf jedem Grundstück durch die Einrichtung von Kleinkläranlagen zu erfolgen hat. Das gereinigte Wasser ist ebenfalls zu versickern.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden insgesamt als nicht erheblich bewertet.

Schutzgut Klima/Luft

Aufgrund der höheren versiegelten Fläche verstärkt sich grundsätzlich die Aufheizung innerhalb des Gebiets. Durch die insgesamt lockere und durchgrünte Siedlungsstruktur im Unter-

² Vgl. § 2 Abs. 2 BBodSchG

suchungsgebiet selbst und die Wald- und Freiflächen in der direkten Umgebung wird es in der Summe nicht zu einer merklichen Erwärmung führen. Eine weitere Minderung erbringt das festgesetzte Pflanzgebot auf einem 3 m breiten Streifen als durchgehende Ortsrandeingußung, da sich dies positiv auf das Lokalklima auswirkt.

Emissionen aus Heizungsbrand sowie Besucherverkehr (sofern als motorisierter Individualverkehr) führen nur bedingt zu weiteren Luftbelastungen, da der Planungsbereich schon heute teils zum Wohnen genutzt wird und auch schon Ziel- und Quellverkehr besteht. Die mit der Änderung des Bebauungsplans ermöglichte größere Bebauung sowie die nun mögliche Dauerwohnnutzung werden nicht zu einer auffallenden Verkehrserhöhung führen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft werden als nicht erheblich bewertet.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die Änderung der Flächennutzungen kommt es zu einer Verschiebung von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen. Während die Brachflächen im zentralen Bereich und an der Nordostecke bebaut und gärtnerisch gestaltet werden, können im übrigen Bereich lediglich Neu- oder Anbauten erfolgen.

Ein Teil der vorhandenen Gehölzbestände wurde in die Planung integriert und kann erhalten werden, auch wenn hier nur das Anpflanzen von Gehölzen festgesetzt wurde. Hierzu zählen z.B. die Kiefern- und Fichtenbestände an der Westseite des Wohngebietes, um die Eingrünung von dieser Seite zu erhalten. Die Kopfweiden östlich des Teiches, die beiden Alteichen werden ebenfalls zur Erhaltung festgesetzt.

Eingriffe in den Baumbestand erfolgen am Oberen Lohweg in Bereich der geplanten Stellplätze, sowie bei einzelnen Bäumen die sich innerhalb der festgesetzten Baufenster befinden. Konkret wird hier in einzelnen Fällen erst auf Ebene der Baugenehmigung entschieden, ob weitere Bäume erhalten werden können. Diese Eingriffe waren teils aber bisher schon zulässig. Baumhöhlen oder vergleichbare Nistplätze konnten innerhalb des Änderungsbereiches aber nicht festgestellt werden.

Durch Eingrünungsmaßnahmen am Ortsrand durch heimische, standortgerechte Laubgehölze werden Lebensräume (z.B. für Vögel) auch neu geschaffen.

Während Eingriffe in geschützte Lebensräume nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 Bay-NatSchG gänzlich unterbleiben, könnten Vogelarten betroffen sein (siehe hierzu auch Kapitel 13 Berücksichtigung Artenschutzrechtlicher Belange).

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden in der Summe als nicht erheblich bewertet.

Schutzgut Mensch

Durch die Vergrößerung der Grundflächenzahl auf 0,25 soll der Forderung nach größeren Neu- bzw. Anbauten entgegengekommen werden. Die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet ermöglicht den Eigentümern dauerhaft auf ihrem Grundstück zu wohnen. Die Situation im Gebiet im Hinblick auf die landschaftsgebundene Erholung wird sich hier nur kaum ändern.

Am Südrand wird im Erweiterungsbereich des Bebauungsplans ein Kinderspielplatz entstehen. Mit dem Spielplatz wird ein öffentlich nutzbarer Raum für die Anwohner geschaffen.

Lärmimmissionen durch den Verkehr sind schon heute aufgrund des Ziel- und Quellverkehrs vorhanden, aber insgesamt als geringfügig anzusehen. Die Umwandlung des Gebietes von einem Wochenendhausgebiet in ein Reines bzw. Allgemeines Wohngebiet wird den Verkehr nur unwesentlich erhöhen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden als gering bewertet und sind nicht erheblich.

Schutzgut Landschaft

Mit der Vergrößerung der Baufenster besteht die Möglichkeit die Gebäude freier auf den Grundstücken zu positionieren. Die Erhöhung der Grundflächenzahl ermöglicht den Bau größerer Gebäude. Die ursprünglich vorgesehene, sehr einheitliche Bebauung wird zugunsten größerer Flexibilität etwas aufgegeben. Damit wird der Geltungsbereich stärker von Bebauung geprägt als bisher. Durch die sehr gute Eingrünung wird dieser Eindruck aber nach außen nur sehr kleinräumig wahrnehmbar sein.

Durch Pflanzbindungen ist der Ortsrand ausreichend eingegrünt. Die dort vorhandenen Bäume und Gehölzstrukturen sollen soweit möglich erhalten werden. Somit erfolgt zwar eine Veränderung des bisherigen Erscheinungsbildes der Flächen, das Orts- und Landschaftsbild verändert sich aber nicht negativ.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft werden als nicht erheblich bewertet.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Geschützte Kulturgüter sind nicht betroffen. Bei Bodeneingriffen muss grundsätzlich mit archäologischen Funden gerechnet werden, gerade aufgrund des benachbarten Bodendenkmals. Der Bebauungsplan enthält hierzu entsprechende Hinweise.

Die Sachgüter wurden in die Planung integriert.

Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter liegen somit nicht vor.

Wechselwirkungen

Aufgrund der untergeordneten Bedeutung der Wechselwirkungen im Vergleich zu den einzelnen Schutzgütern, bestehen auch keine erheblichen Auswirkungen.

Beeinträchtigungen der Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern sind nicht erheblich.

7. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Die Auswirkungen der Bebauung sollen durch folgende Maßnahmen im Gebiet verringert werden (in Klammer: betroffenen Schutzgüter):

- teilweise Erhaltung von Gehölzen (Tiere und Pflanzen, Klima und Luft, Landschaftsbild)
- Gehölzpflanzungen zur Ortsrandeingrünung mit standortgerechten Laubgehölzen (Tiere und Pflanzen, Klima und Luft, Landschaftsbild)
- Nutzung bestehender Erschließungsanlagen, Bündelung von Versorgungsleitungen und Wegen (Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen)
- Befestigung von Stellplätzen mit versickerungsfähigen Materialien (Boden, Wasser)
- Versickerung von Niederschlagswässern (Boden, Wasser)

8. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden alle Bereiche wie bisher genutzt werden bzw. könnten im Rahmen der bestehenden Festsetzungen bebaut werden. Die für den Spielplatz vorgesehene Fläche würde weiterhin als Grünland landwirtschaftlich genutzt werden.

9. Eingriffsbilanzierung

Eingriffe in Natur und Landschaft sind nach Naturschutzrecht grundsätzlich zu vermeiden bzw. soweit wie möglich zu vermindern. Nicht vermeidbare Eingriffe sind auszugleichen. Nach § 1a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich für Eingriffe durch die Bauleitplanung durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen. In Bayern existiert hierfür die Handreichung „Bauen im Einklang mit der Natur – Ein Leitfaden (ergänzte Fassung)“ (2. Auflage 2003).

Im Änderungsbereich besteht für Teilbereiche aufgrund des bestehenden Bebauungsplanes „Wochenendgebiet Lohweg“ bereits Baurecht. Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Hier ist nicht der tatsächliche Ist-Zustand, sondern die planungsrechtlich zulässige Situation nach den Festsetzungen des Bebauungsplans anzusetzen. Wie beschrieben erhöht sich die versiegelte Fläche aufgrund der neuen Nutzungen, so dass eine Nachverdichtung stattfindet.

Bei einer Nachverdichtung wird normalerweise so vorgegangen, dass das Ausgleichserfordernis für die Bestandssituation dem Ausgleichserfordernis der Planungssituation gegenübergestellt und die sich hieraus ergebende Differenz das tatsächliche Ausgleichserfordernis ergibt. Dabei sind regelmäßig auch die Erschließungsstraßen mit einzubeziehen, da der Leitfaden hier keine Unterscheidung trifft.

Der aktuelle Wert des Gebiets bzw. der anzusetzende Wert unter der Annahme, dass der Bebauungsplan vollständig umgesetzt worden wäre, variiert zwischen strukturalarmen (Wertkategorie I oben) und strukturreichen (Wertkategorie II oben) Gärten. Dies ist maßgeblich von der Einstellung der Eigentümer, der Gestaltung der Gärten, der Nutzungsintensitäten und noch vorhandenem Gehölzbestand abhängig. Unabhängig von einer Einstufung in Wertkategorie I oder II würde man im Planungsfall (hier: festgesetzte GRZ 0,25) nur einen unteren Kompensationsfaktor innerhalb der Spanne des Leitfadens wählen, also 0,2 für Eingriffe von Lebensräumen der Wertkategorie I bzw. 0,5 für Lebensräumen der Wertkategorie II, da das Maß der baulichen Nutzung immer noch vergleichsweise niedrig liegt, eine Ortsrandeingußung erstmals verbindlich festgesetzt wird, Erschließungswege sowie Stellplatzflächen wegfallen und es zu keiner Ableitung von Oberflächenwässern kommt. Auch für die Bestandssituation hätte man den untersten Kompensationsfaktor gewählt, da bisher nur eine geringfügige Bebauung zulässig war (rechnerisch wurde eine GRZ von 0,15 ermittelt).

Die Differenz der anzusetzenden Kompensationsfaktoren zwischen Planung und Bestand wäre somit 0,0. Damit wird man der zu erwartenden Nachverdichtung aber sicher nicht gerecht, gleichwohl darauf hingewiesen sei, dass bis zu einer GRZ von maximal 0,3, einer Festsetzung von WA oder WR und entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen nach Leitfaden auch die vereinfachte Vorgehensweise möglich ist. Dies wäre hier auch erfüllt, dennoch wird ein Kompensationsfaktor für das gesamte Gebiet (einschließlich der Straßen) von 0,05 festgesetzt.

Gänzlich neu in die Bilanzierung eingestellt werden müssen dagegen der nördliche Teil des Flst. Nr. 312/7 (Kleintierpraxis) und der Teilbereich des Flst. Nr. 269 südlich des Unteren Lohweges, die beide bisher nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes lagen.

Bei dem geplanten Spielplatz mit Stellplätzen im Süden kann gemäß Leitfaden vorgegangen werden. Das extensiv genutzte Grünland entspricht der Wertkategorie II, die Eingriffsschwere dem Typ B. Damit ergibt sich ein Ausgleichsfaktor von 0,5 gemäß Matrix.

Der Bereich der Kleintierpraxis erfolgt zwar eine erstmalige Einbeziehung in den Geltungsbereich, dennoch bestand hier zuvor schon Baurecht. Die Argumentation verhält sich daher ähnlich wie oben, so dass auch hier ein Kompensationsfaktor von 0,05 angewandt wird.

Tabelle 1: Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die Nachverdichtung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 3 „Wochenendgebiet Lohweg“

Eingriffstyp	Wertkategorie	Fläche in		Ausgleichsfaktor	Ausgleichsbedarf in m ²
		m ²	ha		
Typ B: GRZ < 0,35 bzw. kaum Versiegelung durch höhere GRZ	Kategorie I/II	78.484	7,85	0,05	3.924
Typ B: GRZ < 0,35 bzw. geringe Versiegelung durch Stellplätze und Spielplatz	Kategorie II	720	0,07	0,5	360
ohne zusätzliche Eingriffe (Teichfläche)	Kategorie II	844	0,08	0,0	0,0
Summe		80.048	8,0		4.284

Insgesamt ergibt sich für den gesamten Änderungs- und Erweiterungsbereich des Bebauungsplans somit ein Ausgleichsbedarf von **4.284 m²**.

Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird aus dem kommunalen Ökokonto des Marktes Schwanstetten gedeckt. Entsprechende Flächen wurden bereits ausgewählt und von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Roth anerkannt. Nur auf einer Fläche sind aber bereits vorlaufende Maßnahmen umgesetzt worden.

Vorgesehen ist eine Umsetzung von Maßnahmen auf den folgenden Flurstücken in der Gemarkung Leerstetten:

Flst. Nr. 1104, 1160 (Teilflächen mit 4.350 m²), Gmkg. Leerstetten:

Bei diesen Flächen handelte es sich zum einen um eine ältere, etwa 7 – 10 m breite Fichtenaufforstung vor einem Kiefern-Mischwald am Nordrand der Teichkette „Harmer Weiher“ sowie südlich davon (vgl. Abbildung 6) in einer Größenordnung von zusammen 4.100 m². Die Fichten stellten eine nicht standortgemäße Bestockung dar. Bei einer kleinen Teilfläche im Süden von Flst. Nr. 1160 handelt es sich um einen wegbegleitenden Graben und angrenzendes Intensivgrünland.

Für diese Ökokontofläche (Flächen-Nr. 546132-0001) wurde im Jahr 2011 die Planung für die Entwicklungsziele und -maßnahmen durchgeführt. Die Anerkennung als Ökokontofläche durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Roth erfolgte am 21.06.2012.



Abbildung 5: Überlagerung von Planung und Orthophoto mit Kennzeichnung der Wertkategorien. Bereiche mit zusätzlichen Eingriffen, die auszugleichen sind, sind gelb bzw. blau schraffiert, bisher geplante Wege oder Stellplatzflächen die entfallen, sind rot schraffiert.

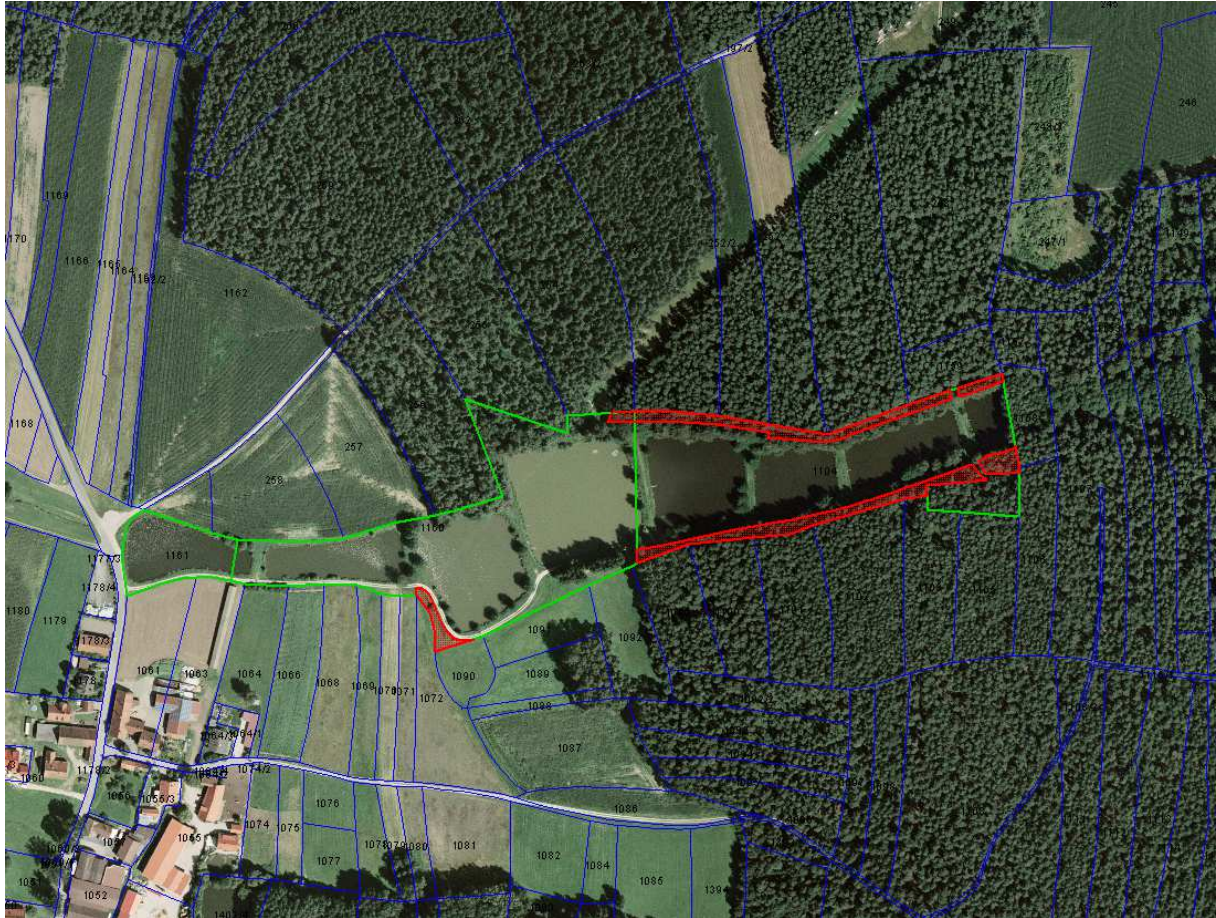


Abbildung 6: Lageskizze der externen Ausgleichsflächen Flst. Nr. 1104 und 1160 in der Gmkg. Leerstetten (rot umrandet) nordöstlich von Harm

Entwicklungsziel für den Fichtenbestand ist die Umwandlung bzw. der Umbau in einen naturnahen, gestuften Waldrand. Hierzu sind die nicht standortgerechten Fichten zu entfernen. Vorhandene Sträucher oder Laubbäume II. oder III. Ordnung (z.B. Feld-Ahorn, Vogelbeere) sollten erhalten bleiben. Der Waldrandstreifen ist möglichst der natürlichen Gehölzsukzession zu überlassen, es könnten aber auch geeignete Straucharten unterpflanzt werden. Hierzu zählen z.B.

Besenginster (*Cytisus scoparius*)
Blut-Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Faulbaum (*Frangula alnus*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Echter Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
Hunds-Rose (*Rosa canina*)
Sal-Weide (*Salix caprea*)
Bruch-Weide (*Salix fragilis*)
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

Die kleinere Teilfläche (250 m²) soll vollständig der natürlichen Sukzession überlassen werden. Es ist damit zu rechnen, dass sich dort Hochstaudenfluren feuchter Standorte einstellen und nach einer gewissen Zeit auch Feuchtbüsch. Aufkommende Gehölze können im

mehrjährigen Turnus (> 5 Jahre) auf den Stock gesetzt werden. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Die Umbaumaßnahmen (Entnahme der Fichten) wurde im Winter 2012/13 bereits begonnen.

Mit der Ökokonto-Fläche von 4.350 m² kann der Ausgleichsbedarf von 4.284 m² sogar geringfügig überkompensiert werden. Die Eingriffsfolgen des Bebauungsplanes gelten damit als ausgeglichen.

10. Verbleibende Auswirkungen

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist nicht davon auszugehen, dass nach der Umsetzung des Bebauungsplanes erhebliche Umweltauswirkungen auftreten.

Nach § 4 Abs. 3 BauGB wird die Gemeinde nach Abschluss des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes durch die Behörden unterrichtet, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung erhebliche, insbesondere unvorhergesehene Auswirkungen auf die Umwelt hat.

11. Alternative Planungsmöglichkeiten

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden für das interne Nutzungskonzept geprüft, eine Prüfung hinsichtlich des Standorts fand aber nicht statt. Aufgrund der vorhandenen Gebäude sollte das bestehende Gebiet weiterentwickelt werden. Die Nutzung als Wochenendhausgebiet wird durch die Nutzung als Wohngebiet lediglich ausgedehnt. Die bestehenden Zuwegungen über den Unteren und Oberen Lohweg können weiterhin genutzt werden.

12. Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten

Innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung und auch des gesamten Bebauungsplanes „Wochenendgebiet Lohweg“ sind keine „Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung“ (Site of Community Importance – SCI), „Besondere Schutzgebiete“ (Special Area of Conservation – SAC) oder Artvorkommen und Lebensräume, die eine Ausweisung als eines dieser Gebiete nach Art. 3 FFH-Richtlinie rechtfertigen, bekannt. Ebenso befinden sich hier keine „Europäischen Vogelschutzgebiete“ (Special protected area – SPA) nach der Vogelschutz-Richtlinie.

Nördlich und östlich des Planungsgebiets liegt das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA-Gebiet) DE 6533-471 „Nürnberger Reichswald“. Dieses Gebiet umfasst insgesamt ca. 38.192 ha. Die genauen Gebietsgrenzen sind in der zum 01. September 2006 in Kraft getretenen VoGEV wiedergegeben. Bei dem Vogelschutzgebiet „Nürnberger Reichswald“ handelt es sich um große, zusammenhängende Waldkomplexe aus vorherrschend Kiefernwäldern, eingestreuten Laubholzbereichen und großen Übergangsflächen von reinen Nadelholzflächen zu strukturreichen Misch- und Laubwäldern, mit Lichtungen und Waldsäumen im Schichtstufenland der unteren Mittelgebirgslage. Die Schutzwürdigkeit ergibt sich aus bedeutenden Vorkommen von Spechten und Höhlennutzern, Laubholzbewohnern und weiteren Rote-Liste-Arten. Erwähnenswert sind insbesondere Vorkommen folgender Vogelarten: Ziegenmelker (*Caprimulgus europaeus*), Heidelerche (*Lullula arborea*), Auerhuhn (*Tetra urogallus*) und Haselhuhn (*Bonasa bonasia*).

Es besteht hier kein funktionaler Zusammenhang, da der minimale Abstand zum Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung etwa 300 m beträgt und das Planungsgebiet keine besondere Funktion für das Vogelschutzgebiet aufweist. Beeinträchtigungen von NATURA 2000-Gebieten können durch die Planung gänzlich ausgeschlossen werden.

13. Sonstige Schutzgebiete

Westlich, nördlich und östlich folgt in etwa ab 300 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet (LSG-00428.01) „Schutz des Landschaftsraumes im Gebiet des Landkreises Roth - Südliches Mittelfränkisches Becken östlich der Schwäbischen Rezat und der Rednitz mit Vorland der Mittleren Frankenalb (LSG Ost)“ an. Das LSG umfasst außerhalb der Siedlungsgebiete große Teile der Gemeinde Schwanstetten. Die Ziele des LSG werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Weitere Schutzgebiete sind auch in größeren Umkreis nicht vorhanden.

14. Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange

Unabhängig von der Anwendung der Eingriffsregelung sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG in Zusammenhang mit den europarechtlichen Vorschriften (FFH-Richtlinie, Vogelschutz-Richtlinie) bei der Änderung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen. Es wurde vorab geprüft, ob durch die Bebauungsplanänderung eventuell Auswirkungen auf geschützte Arten zu erwarten sind, was entsprechende Verbotstatbestände nach sich ziehen könnte.

Hierbei sind insbesondere die Umwandlung des extensiv genutzten Grünlandes im Süden von Relevanz sowie der mögliche Wegfall von Gehölzbeständen.

Auf dem Grünland konnten keine geschützten Arten (z.B. bodenbrütende Vogelarten oder Reptilien) festgestellt werden. Somit verbleibt allein der mögliche Eingriff in Gehölzbestände der zur Einschlägigkeit von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG führen könnte.

Ein Teil der Gehölzbestände am Ortsrand wurde in der Planung integriert und erstmals verbindlich zum Erhalt festgesetzt. Weitere Gehölze innerhalb der einzelnen Grundstücke werden (und waren) nicht explizit zum Erhalt festgesetzt. Hierbei handelt es sich vornehmlich um Kiefern, Fichten, Sträucher und verschiedene Obstbäume. Den Eigentümern ist es hier – wie bisher – frei gestellt, ob sie im Rahmen der Nutzung ihrer Grundstücke Gehölze entfernen wollen.

Da die ökologische Funktion der von den durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffen betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der ökologischen Gilde der Baum- und Heckenbrüter im räumlichen Zusammenhang (u.a. Gartenbereiche, angrenzende Waldflächen) aber weiterhin erfüllt sind, ist ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht gegeben. Eine Störung nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist ebenfalls nicht erkennbar, wenn die Rodung der Gehölze außerhalb der Brutzeit von Vögeln (also nicht vom 01. März bis zum 30. September) stattfinden. Andere ökologische Gilden der europäischen Brutvögel sind nicht betroffen.

Fledermäuse sind von der Änderung des Bebauungsplanes ebenfalls nicht betroffen. Quartiere innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung sind derzeit nicht bekannt (Baumhöhlen, potentielle Gebäudequartiere). Die Funktion als Jagdhabitat ist auch zukünftig gewährleistet. Insbesondere durch die zu erhaltenden Gehölzstrukturen und das Pflanzgebot zur Ortsrandeingrünung bestehen auch zukünftig Jagdmöglichkeiten für Fledermäuse.

Aufgrund der Nähe zu (Laich-)Gewässern (v.a. Gräben, aber auch Teichgruppe) und betont frischen bis wechselfeuchten Wiesen im Umfeld, ist im Geltungsbereich auch mit Amphibien zu rechnen. Das potenzielle Laichgewässer (Teich im Osten) bleibt aber unverändert erhalten. Potenzielle Sommerlebensräume können zwar grundsätzlich künftig stärker in Anspruch genommen werden (Nachverdichtung) hierdurch gehen aber nicht in dem Maße Flächen verloren, dass es sich auf Populationsebene auswirken könnten. Der erstmalige Ausschluss von Zäunen mit Sockeln und Mauern erhält zudem die Durchgängigkeit des Gebietes für diese Arten. Daher kann auch hier ausgeschlossen werden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände eintreten.

Eine Beeinträchtigung weiterer geschützter Arten (z.B. Reptilien, Insekten) ist nicht erkennbar.

15. Überwachung/Monitoring

Nach § 4c BauGB ist es Aufgabe der Gemeinden, die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zu ergreifen.

Grundsätzlich ist auf die Einhaltung der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans zu achten. In diesem Fall sind erhebliche Umweltauswirkungen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Ein regelmäßiges Monitoring erscheint daher nicht erforderlich.

Sollten wider Erwarten konkrete Anhaltspunkte für das Auftreten von erheblichen Umweltauswirkungen vorliegen, wären schwerpunktmäßige Erfassungen im Bestand möglich. Ggf. müssten auf dieser Grundlage dann weitere Schutzmaßnahmen vorgesehen werden.

16. Zusammenfassung

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Wochenendgebiet Lohweg“ umfasst die ausgewiesenen Wochenendhaus-Grundstücke einschließlich der Wege und Parkplätze. Im Süden wird eine als Grünland extensiv genutzte Fläche in den Geltungsbereich einbezogen. Ein Teil des Flst. Nr. 312/7 auf dem sich eine Tierarztpraxis und ein Wohngebäude befinden kommt ebenfalls zum Geltungsbereich hinzu.

Durch die Planänderung soll im Wesentlichen eine Nutzungsänderung vom Sondergebiet „Wochenendhausgebiet“ zum Reinen bzw. Allgemeinen Wohngebiet erfolgen. Die Planänderung sieht zudem die Anlage eines öffentlichen Spielplatzes vor.

Es sind keine geschützten Lebensräume nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG oder Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht betroffen. Die Bedeutung des Planungsgebietes für die einzelnen Schutzgüter wurde anhand der Bestandssituation bzw. dem planungsrechtlich maßgebenden Zustand über die Festsetzungen des alten Bebauungsplanes überprüft und die Auswirkungen der Planungen bewertet.

Mit der Planung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden.

Tabelle 2: Übersicht über die Bedeutung der Schutzgüter und die Auswirkungen der Planung

Schutzgut	Bedeutung des Planungsgebietes für Schutzgut	Auswirkungen der Planung
Boden	gering – mittel	nicht erheblich
Wasser	gering	nicht erheblich
Klima/Luft	gering - mittel	nicht erheblich
Tiere und Pflanzen	mittel	nicht erheblich
Mensch	mittel	nicht erheblich
Landschaft	mittel	nicht erheblich
Kultur- und Sachgüter	vorhanden	nicht betroffen bzw. in die Planung integriert
Wechselwirkungen	gering	nicht erheblich

Planungsalternativen mit geringeren Auswirkungen auf die Schutzgüter waren nicht vorhanden.

Negative Auswirkungen auf NATURA 2000-Gebiete konnten keine erkannt werden, ebenso sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht einschlägig.

Der Ausgleich für die Nachverdichtung und die zusätzlichen Eingriffe erfolgt auf einer Öko-konto-Fläche des Marktes Schwanstetten.

G PFLANZEMPFEHLUNG

Großkronige Laubbäume auf (öffentlichen) Freiflächen

Aesculus hippocastanum	Rosskastanie
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Pinus sylvestris	Wald-Kiefer
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde

Klein- und mittelkronige Laubbäume auf kleinen Freiflächen und privaten Grünflächen

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadt-Birne
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Obstbäume

Malus domestica	Apfel
z.B. 'Bohnapfel'	
'Brettacher'	
'Jakob Fischer'	
'Winterrambour'	
Pyrus communis	Birne
z.B. 'Gellerts Butterbirne'	
'Gute Graue'	
'Pastorenbirne'	
Prunus domestica	Zwetschge
z.B. 'Fränkische Hauszwetschge'	
'Oulins Reneklode'	
'Wangenheimer Frühzwetschge'	

Sträucher für Hecken, Abpflanzungen und private Grundstücksflächen

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen

Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Gewöhnliche Heckenkirsche
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Folgende Qualitäten und Mindestgrößen werden empfohlen:

Mindestgrößen und Qualitäten

Güteklasse A, B Deutscher Baumschulen

Bäume/Hochstämme

mindestens 3 x verpflanzt mit Ballen

Stammumfang 16-18 (Obstbäume 12-14)

Sträucher

Höhe 60-100/100-150 cm, 2 x verpflanzt,

1 Stück pro 1,5 m²